

**Pusztaszabolcs Város Önkormányzat**  
**8/2001. (III. 1.) Kt. számú rendelete**

**A helyi építési szabályzatról**

*(Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szöveg)*  
*(A szöveg hatályos: 2009. február 1-től)*  
*(Módosította: 6/2006. (II. 24.), 1/2009. (I. 30.) Kt. számú rendelet)*

Pusztaszabolcs Nagyközség Önkormányzati Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdése, valamint az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja, és elrendeli annak alkalmazását.

**A rendelet hatálya**

**1. §.**

- (1) A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) hatálya kiterjed Pusztaszabolcs közigazgatási területére.
- (2) A község közigazgatási területén területet felhasználni, építési telket kialakítani, épületet, továbbá műtárgyat kialakítani és más építményt építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és elbontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni
  - a) az országos településrendezési és építési követelményekről kiadott (továbbiakban: OTÉK) előírásai,
  - b) az egyéb vonatkozó országos érvényű rendelkezések szerint, továbbiakban ezen túlmenően
  - c) a szabályzat mellékletét képező M=1:10.000, M=1:2000 térképek
  - d) valamint a jelen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírást tartalmaz, amelyek alól az elsőfokú építési hatóság (jegyző) csak azon területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat illetően erre az önkormányzati rendelet feljogosítja.

**I. fejezet**

**Általános előírások**

**2. §.**

- (1) A szabályozási előírás I. rendű kötelező szabályozási elemek, és II. rendű irányadó szabályozási elemek a következők:
  - a) I. rendű kötelező szabályozási elemek:
    - Beépítésre szánt, és beépítésre nem szánt területek határvonalai, azok terület-felhasználása és övezeti előírásai. A területeket a jelen építési szabályzat előírásai, valamint az M=1:10.000 teljes közigazgatási területre kiterjedő, és az M=1:2000 léptékű alátámasztó rajzi munkarésze jelöli ki.
    - Bel- és külterületek lehatárolása (belterületi határvonal), melyet a 2000. áprilisában záradékolt M=1:2000-es földhivatali alaptérkép, valamint a M=1:10.000 térkép tartalmaz.
    - A közlekedési területek szabályozási szélességei.
  - b) II. rendű irányadó elemek a részletes szabályozási elemek, melyek a későbbiekben részletes szabályozási terv kötelezettséggel rendelkező területekre vonatkoznak, melyek módosítása a terv elkészítésével történhet.
- (2) A településfejlesztés igényeinek biztosítása érdekében a szabályozási előírásban körülhatárolt, általában külterületi területek beépíthető kategóriába sorolására csak akkor kerülhet sor, ha a terület felhasználása időszerű, ez ütemezve és szakaszosan is megvalósítható.
- (3) A jelenleg külterületen található, beépítésre szánt terület belterületbe vonásáról a képviselőtestület esetenként dönthet az OTÉK szerint felsorolt szakhatóságok hozzájárulásával.

- (4) Azon új építhető területekre, ahol a rendelet további részletes szabályozási tervet ír elő, a terv elkészültéig az OTÉK, valamint a 46/1997.(XII. 29.) KTM rendelete szerint kell eljárni. Műemlék védettség alatt álló, valamint helyi védettségű épület a településen nem található.
- (5) Az 1997. évi LXXVIII. törvény 12. §-a alapján az újonnan beépítendő területekre részletes közlekedési, közmű és környezetvédelmi munkarészeket is tartalmazó szabályozási terv és előírás készítendő.
- (6) Az új területekre készítendő részletes szabályozási terv készítése előtt településszerkezeti terv készítése javasolt.

### **Telekalakítás, építési engedélyezés szabályai**

#### **3. §.**

- (1) Az építésügyi hatóság engedélyhez kötött építési tevékenységek köre a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-a szerint a képviselőtestület a felsoroltak körét nem bővíti.
- (2) Telket alakítani és építést engedélyezni a rendeletben foglaltak szerint csak akkor szabad, ha az építkezés feltételei (terület előkészítés, vízrendezés, előközművesítés, stb.) már adottak.
- (3) A terület-felhasználásnak és az övezetnek megfelelő építési feltételek létrejöttéig a földrészetek a kialakult helyzetnek megfelelően használandók.
- (4) Nyúlványos telek (nyeles telek) nem alakítható ki.

### **Építési engedély kérelmek elbírálásának szabályai**

#### **4. §.**

- (1) Az építésügyi hatóság az engedélyezési kérelem elbírálásánál a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet szerint jár el.
- (2) Az első bekezdéstől eltérni csak a legszükségesebb élet-, vagyon-, vagy közbiztonság miatt elengedhetetlen beavatkozások esetében lehetséges.
- (3) Azokon a beépítésre szánt területeken, ahol az építés feltételei nem biztosítottak, építési engedély nem adható ki.
- (4) Azokon a területeken, ahol a szabályozási előírásban a terület felhasználása, övezeti előírása megváltozik, engedély csak a változtatásnak megfelelően adható.
- (5) A járművek elhelyezését az OTÉK 42. §-a szerint kell biztosítani.

## **II. fejezet**

### **Településszerkezet, terület felhasználási egységek tagozódása**

#### **5. §.**

- (1) A település közigazgatási területe
  - a) beépítésre szánt (beépített, továbbiakban beépítésre kijelölt) terület, amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 %,
  - b) beépítésre nem szánt területekre, amelyeken belül az övezetekben a telkek beépítése legfeljebb 5 %.
- (2) Az igazgatási területen belül a beépítésre szánt terület az építési használatuk általános jellege, valamint a sajátos építési előírások szerint az alábbi övezeteket tartalmazza (OTÉK 253/1997.(XII. 20.) kormányrendelet szerint)
  - a) 1. Lakó
    - 1.1. Falusias lakó
    2. Vegyes
      - 2.1. Településközpont vegyes
    3. Gazdasági
      - 3.1. Kialakult, elsősorban mezőgazdasági gazdálkodási területek
      - 3.2. Újonnan kialakítandó ipari, vagy kereskedelmi (raktározási) szolgáltató területek
    4. Különleges terület

- 4.1. Temető
  - 4.2. Szennyvíztisztító területe
  - 4.3. 049. hrsz-ú terület (kollégium)
- b) Beépítésre nem szánt területek
1. Közlekedési, közmű elhelyezési, hírközlési
  2. Zöldterületi
  3. Erdőterületi
    - 3.1. Gazdasági erdő
  4. Mezőgazdasági, illetőleg
  5. Egyéb
    - 5.1. Állóvizek medre, partja
    - 5.2. Közcéli nyílt árkok medre, partja
- területeket (terület felhasználási egységeket) lehet megkülönböztetni.

### **Beépítésre szánt területek, lakóterületek, falusias lakóövezetek**

#### **6. §.**

- (1) Az övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területe az OTÉK 14. §-a szerinti falusias lakóterület.
- (3) Az övezet az alábbi alövezetre tagozódik:
  - 3.11. FL-I jelű terület kialakult, hagyományos, hosszútelkes lakóterület Dózsa Gy. utca délnyugati oldal
  - 3.12. FL-II jelű terület kialakult, hagyományos, beépített lakóterület
  - 3.13. FL-III jelű telekmegosztással kialakítható lakóterület
  - 3.14. FL-IV jelű Akácfa utca nyugati oldali lakóterület
  - 3.15. FL-V lakóterület a település délnyugati részén (jelenleg részben külterületen) lévő lakóterület.
- (4) A falusias lakóterületen lakóépületek mező- és erdőgazdasági létesítmények, továbbá a helyi lakosságot nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (5) A lakóterületen az egyes alövezetekre vonatkozó előírások szerint lehet építményeket elhelyezni.
- (6) Falusias lakóterületen az OTÉK 14. §. /2/ bekezdése szerinti épületek helyezhetők el, továbbá
  - köztárgyak,
  - terület-felhasználási egységhez tartozó közutak (kiszolgáló, kerékpár és gyalogos utak),
  - gépjármű várakozó helyek,
  - közművek, közműpótlók,
  - nyomvonal jellegű vezetékek (külön jogszabály szerint),
  - vízgazdálkodási létesítmények,
  - hulladékgyűjtők,
  - geodéziai jelek,
 építményeinek elhelyezése engedélyezhető.
- (7) Az övezetek telkein legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.
- (8) Legkisebb telekméretük:
  - a) kialakult,
  - b) telekmegosztás esetén min. 600 m<sup>2</sup>,
  - c) új telekalakítás esetén min. 1000 m<sup>2</sup>.
- (9) Legkisebb telekszélesség kialakult, de min. 12 m.
- (10) Új telekosztás esetén min. 18 m.
- (11) Beépítési mód kialakult területen oldalhatáron álló, új területen esetenként szabályozandó.
- (12) Legnagyobb beépítettség 30 %.
- (13) Megengedett legnagyobb szinterületi mutató 0,5.
- (14) Legkisebb zöldterület 40 %.
- (15) Kialakult területeken a hagyományos építészeti formajegyek megőrzendők, csak magastetős épületek építhetők.

**Az összes lakóházi alövezetre vonatkoznak az alábbi általános szabályok**

**7. §.**

- (1) Az övezet építési telkei csak legalább részleges közművesítés esetén építhetők be. Csatornázás elkészültéig zárt szennyvíztároló építése kötelező.
- (2) Az övezet építési telkein általában
  - a) az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - b) melléképületek helyezhetők el, ha az egyes alövezetek előírásai ezt további szabályozással nem látják el.
- (3) Az elő-, oldal- és hátsóker, amennyiben a szabályozás másként nem rendelkezik az OTÉK 35. §-a szerint alakítható ki.

**FL-I jelű terület**  
**Kialakult, hagyományos, hosszútelkes falusias lakóövezet**  
**Dózsa Gy. utca délnyugati oldal**

**8. §.**

- (1) A lakótelkek az alátámasztó munkarészek szerint megoszthatók, a megosztásra vonatkozó szabályok a 10. §-ban találhatóak.
- (2) Az övezet telkein legfeljebb kétlakásos épület helyezhető el.
- (3) Az övezetre vonatkozó általános előírások:
  - 3.1. Beépítési mód oldalhatáron álló, kialakult szabályok szerint
  - 3.2. Előker: kialakult, átépítés esetén min. 5 m, hátsóker bejelölt telekmegosztás után min. 6 m.
  - 3.3. Telekméret min. 600 m<sup>2</sup>.  
Telekmegosztás esetén 800 m<sup>2</sup>.
  - 3.4. Legkisebb telekszélesség kialakult, de min 24 m.
  - 3.5. Legnagyobb beépítettség 30 %.
  - 3.6. Legnagyobb épületmagasság 4,50 m.
  - 3.7. Megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
  - 3.8. Zöldterület legkisebb fedettsége 40 %.
- (4) Az épületek kialakításánál a hagyományos építészeti formaelemek betartandók. A tetőgerinc karakteres vonala utcára merőleges. Csak magastetős épületek helyezhetők el.
- (5) Új melléképületeket oldalhatáron kell elhelyezni.
- (6) Az 1339/2. hrsz-ú telken a bejelöltek szerint 12 m széles út alakítandó ki.

**FL-II jelű terület**  
**Kialakult, hagyományos, beépített falusias lakóövezet**

**9. §.**

- (1) A területhez tartozik Pusztaszabolcs összes belterületi lakóterülete, a 8. §., illetve a településközpont egyes területen elhelyezkedő lakóházak kivételével.
- (2) A területen legfeljebb kétlakásos lakóházak helyezhetők el.
- (3) Az övezetre vonatkozó általános előírások:
  - 3.1. Beépítési mód oldalhatáron álló, kialakult szabályok szerint
  - 3.2. Előker kialakult, átépítés esetén min. 5 m, hátsóker min. 6 m.
  - 3.3. Telekméret kialakult min. 600 m<sup>2</sup>.
  - 3.4. Legkisebb telekméret kialakult, de min 16 m.
  - 3.5. Legnagyobb beépítettség 30 %.
  - 3.6. Legnagyobb épületmagasság 7,5 m.
  - 3.7. Megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
  - 3.8. Legkisebb zöldterület 40 %.
- (4) Az épületek kialakításánál a hagyományos formaelemek betartandók. A tető kialakításnál a sátoertős házak nyeregtetős kialakítása lehetséges. A tetőgerinc karakteres kialakítási vonala utcára merőleges, csak magastetős épületek építhetők.
- (5) Melléképületek a kialakult állapotnak megfelelően helyezhetők el.
- (6) Az utcák szabályozási szélességei nem változnak.

**FL-III jelű terület**  
**Telekmegosztással kialakítható falusias lakóövezet**

**10. §.**

- (1) A területhez tartoznak a Dózsa Gy. utca délnyugati hosszútelkes részei.
- (2) A területre szabályozási terv és előírás készítendő.
- (3) A telekalakításnál a jelenlegi telekszélességtől el kell térni, a megfelelő telekszélesség kialakíthatósága érdekében.
- (4) Az övezet telkein legfeljebb kétlakásos épületek helyezhetők el.
- (5) Összes telekre vonatkozó általános előírások:
  - 5.1. Beépítési mód oldalhatáron álló.
  - 5.2. Előkert mérete 5-10 m között szabadon választható, hátsókert min. 6 m.
  - 5.3. A beépíthető területen továbbiakban az OTÉK előírásai szerint lehet elhelyezni épületeket, építményeket.
  - 5.4. Telekméret min. 800 m<sup>2</sup>.
  - 5.5. Legkisebb telekszélesség 18 m.
  - 5.6. Legnagyobb épületmagasság 6 m.
  - 5.7. Legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
  - 5.8. Zöldterület legnagyobb fedettsége 40 %.
- (6) Az épületek kialakítását, és egyéb további kérdéseket a készítendő szabályozási tervben és előírásban kell megfogalmazni.

**FL-IV jelű terület**  
**Akácfa utcai nyugati oldali falusias lakóövezet**

**11. §.**

- (1) A területen az elkészült házhelyrendezési terv szerinti földrészleteken lehet maximum kétlakásos épületet építeni.
- (2) Telekre vonatkozó általános előírások:
  - 2.1. Beépítési mód szabadon álló.
  - 2.2. Előkert mérete 5-10 m között szabadon választható, hátsókert min. 5 m.
  - 2.3. A fentiekén túlmenően az OTÉK szabályai szerint lehet elhelyezni épületeket, építményeket.
  - 2.4. Telekméret terv szerint min. 18 m.
  - 2.5. Legnagyobb épületmagasság 7,5 m.
  - 2.6. Legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
  - 2.7. Legnagyobb zöldfelületi fedettség 40 %.
- (3) Az épületek csak magastetős kivitelűek lehetnek, pikkelyes fedéssel.

**FL-V jelű terület**  
**A település délnyugati részen (részben külterületen) lévő falusias lakóövezet**

**12. §.**

- (1) A területre szabályozási terv és előírás készítése kötelező.
- (2) A területen bejelölt szaggatott vonal a lakóterület bővítési irányát jelöli.
- (3) Az övezet telkein legfeljebb kétlakásos épületek helyezhetők el.

- (4) Telkekre vonatkozó általános előírások:
- 4.1. Beépítési mód szabályozási tervben később határozandó meg.
  - 4.2. Előkert mérete min 5 m, hátsókert min. 6 m.
  - 4.3. Az OTÉK szerint meghatározott beépíthető telekrészen az OTÉK előírásai szerint lehet épületet, építményt elhelyezni.
- (5) Az épületek további kialakításának szabályait a szabályozási előírásban kell rögzíteni.

### **Településközpont vegyes terület**

#### **13. §.**

- (1) A településközpontok vegyes területeit a jelenleg kialakult területen tartjuk meg további vegyes beépítésre. A terület határai alátámasztó rajzi munkarészben kerültek lehatárolásra.
- (2) A településközpont vegyes terület az OTÉK 15. §. és 16. §-a szerint több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi településszintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (3) Településközpont vegyes területen elhelyezhető:
  1. lakóépület,
  2. igazgatási épület,
  3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó szálláshely, szolgáltató épület,
  4. egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, melyekben a gazdasági célú használat elsődleges,
  5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény,
  6. üzemanyagtöltő.
- (4) A településközpont vegyes területén az OTÉK 31. §. /2/ bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
  1. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  2. termelő kertészeti építmény,
- (5) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és ilyeneket szállító járművek részére.
- (6) Az övezetre vonatkozó építési előírások: A területen a kialakult állapotnak megfelelő telekméret, homlokzati magasságok, beépítési mód, legnagyobb beépítettség, zöldterületi fedettség, legnagyobb szintterületi sűrűség 2,0, legkisebb zöldterület 25 %.
- (7) A településközpont vegyes területeit az alábbi területegységekre bontjuk:
  - 7.1. Sport utcától északra elterülő 114 és 679-es árok vonaláig kijelölt terület
    - 7.11. A területre tervezési program alapján szabályozási terv és előírás készítendő, figyelembe véve a Sport utcától délre a vasút területének gazdasági terület célú hasznosítását.
    - 7.12. A területen található többszintes lakóházak közlekedési, állóforgalmi zöldterületi kérdései a szabályozás folyamán tisztázandók.
    - 7.13. A területen kialakult úszótelkes, egyedi telkes megoldások szabályozandók.
    - 7.14. A területen továbbiakban elhelyezendő kereskedelmi, szolgáltató pavilonok összehangolt építészeti kialakítása biztosítandó a szabályozási tervben.
    - 7.15. A Szabolcs ligetben található többlakásos házak magas tetővel, tetőtér-beépítéssel fejleszthetők.
    - 7.16. A volt MÁV lakások (Sport u. 6-14.) karakterüket megőrizve, a melléképületek rendbetételével fejleszthetők.
    - 7.17. Az általános iskola melletti 702/28-702/30, valamint a 701-4-6 jelű területek közösségi településközponti területnek fenntartandók.
    - 7.18. A 702/45, 702/46-os területek jóváhagyott program alapján építhetők be, figyelembe véve a sportpálya kialakítását.
  - 7.2. Adonyi út menti területek
    - 7.21. A területen a kialakult állapotnak megfelelően telekhatárra építés is megengedett.
    - 7.22. A területen található többszintes épületek Magyar utca 2-12. karakterüket megőrizve fejleszthetők.
    - 7.23. A Templom tér további beépítése nem lehetséges.

- 7.24. A legnagyobb homlokzat a templomot kivéve 7,5 m.  
 7.3. Velencei út menti bejelölt területek az ároktól északra  
 7.31. A területen az újonnan építendő épületek előkertje 5-15 m között változhat.  
 7.32. A megépítendő idegenrendeltes épületek állóforgalmát a telken belül kell biztosítani.  
 7.33. Legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m.

### **Gazdasági terület**

#### **14. §.**

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági területek az OTÉK 19. §-a szerinti kereskedelmi, szolgáltató területek.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület
  - 3.1. Kialakult területek
    - 3.12. Az 1/1-3., 2 hrsz-ú belterületen
    - 3.13. Elsősorban mezőgazdasági üzemek területei, telephelyei, jelenlegi mezőgazdasági területeken.
  - 3.2. Kialakítandó gazdasági területek
    - 3.21. Belterületen, MÁV területén privatizációra felajánlott területek
    - 3.22. Meglévő gazdasági területekhez kapcsolódó területek
    - 3.23. Új zöldmezős beruházási területek Besnyői út két oldalán, valamint az Adonyi út két oldalán.

#### **Kialakult kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területek**

#### **15. §.**

- (1) E területeken a már meglévő, de az üzemeléshez, fejlesztéshez elengedhetetlen épületek helyezhetők el.
- (2) Területre vonatkozó szabályok
  - legkisebb telekméret kialakult,
  - legkisebb telekszélesség kialakult,
  - beépítési mód szabadon álló,
  - legnagyobb beépítettség 50%,
  - legnagyobb homlokzatmagasság: lakóépület 4,5 m,  
egyéb gazdasági építménynél igény szerint,
  - közmű: igény szerint, de minimum víz, szennyvízelhelyezés, felszíni vízvezetés, villamos energia
  - parkoló ellátottság 100 %,
  - legkisebb zöldfelület 20 %.
- (3) Az övezetbe csak a környezetvédelmi értékek, telken belüli biztosítása esetén engedélyezhető új építkezés.
- (4) A belterületen csak a környezetvédelmi előírások betartásával alakítható, fejleszhető ki gazdasági terület (1/1-3, 2 hrsz-ú belterület).

#### **Újonnan kialakítandó kereskedelmi, szolgáltató területek**

#### **16. §.**

- (1) A jelenlegi MÁV terület - kivéve a 702/62. hrsz-ú területet, a vasúti pályatest területét - kereskedelmi, szolgáltató, raktározási célú területként hasznosítható. A meglévő épületek hasznosításán túl a terület célszerű hasznosítása érdekében szabályozási terv készítendő.
- (2) A többi kialakítandó területre részletes szabályozási terv és előírás készítendő, melynek részletes vízrendezési fejezetet is kell tartalmaznia.
- (3) A kijelölt területek szakaszosan is kialakíthatók.
- (4) A területre vonatkozó általános szabályok:
  - legkisebb telekméret 800 m<sup>2</sup>,

- legkisebb telekszélesség 20 m,
  - beépítési mód: a 702/69 hrsz-ú telek esetében: oldalhatáron álló; egyéb telek esetében: szabadon álló,
  - legnagyobb beépítettség 40%,
  - legnagyobb zöldfelületi fedettség 30 %,
  - megengedett legnagyobb szintterületi mutató 1,5,
  - legnagyobb épületmagasság 12 m (technológiai létesítmény kivételével),
  - parkoló ellátottság 100 %,
  - zöldfelületi mutatószám 40 %.
- (5) Az övezetben csak a környezetvédelmi értékek telken belüli biztosítása esetében engedélyezhető az építkezés.

### **Különleges terület**

#### **17. §.**

- (1) A területen egy működő köztemető található. A temető bővítésére terv készült, mely alapján a 25 éves megváltási időt figyelembe véve a jelentkező igényeket kielégíti. A temető üzemeltetésére az önkormányzat 12/1992.(V. 01.) számú rendelete alkalmazandó. A felhagyott temető kegyeleti parkként hasznosítandó.
- (2) A szennyvíztisztító telep a környezet védelméről szóló 13/1994.(XII. 01.) számú önkormányzati rendelet 1999. június 30-án egységes szerkezetbe foglaltak szerint szabályozott.
- (3) A 049-es helyrajzi számú terület volt kastély, jelenleg kollégium területe. A területen a jelentős növényzet megőrzendő. A terület beépíthetősége 10 %. Legnagyobb épületmagasság a jelenlegivel megegyező, zöldfelület 60 %.

### **Beépítésre nem szánt területek Közlekedési területek**

#### **18. §.**

- (1) A közlekedési területek és létesítményeik a belterületen, a kialakult szabályozási szélességben helyezkednek el. Ezen szélességek nem csökkenthetők. Építmények az OTÉK 26. §-a szerint helyezhetők el.
- (2) Kialakult közúthálózat
  - a) országos főutak 6207, Adonyi út, Velencei út, 6205 j. Iváncsa-Pusztaszabolcs út,
  - b) országos mellékút 62112 j. Pusztaszabolcs-Felsőcikola (048 hrsz)
  - c) helyi gyűjtőutak: Adonyi út, Velencei út, József A. utca, Kossuth L. utca,
  - d) fel nem sorolt utak: kiszolgáló utak.
- (3) Az újonnan kialakítandó területeknél az utak szabályozási szélessége
  - országos főutaknál min. 40 m,
  - helyi gyűjtőutaknál min. 22 m,
  - kiszolgáló útnál, lakóútnál, gazdasági útnál min. 16 m,
  - egyéb útnál min. 12 m,
  - gyalogos útnál min. 3 m.
- (4) Közutakat a gyűjtőutakig úgy kell kialakítani, hogy azok távolsági, helyközi és helyi autóbusz forgalom lebonyolítására alkalmasak legyenek.
- (5) A vasúti pályatestet az alátámasztó munkarész tünteti fel.
- (6) Közúti létesítmények távlatban történő kialakítása az OTÉK 26. §-a szerint lehetséges.
- (7) Az országos főutak mellett kialakítandó új gazdasági területek kiszolgálásához szervízút létesítése szükséges, az előírt lecsatlakozási távolságok biztosításával.
- (8) Csomópontok, útcsatlakozások kialakításánál a helyigény jellemzők az MSZ-07-3713-1994. számú Közutak Tervezése „C” ágazati szabvány veendő figyelembe.

### **Közmű és hírközlési területek**

#### **19. §.**

- (1) A közművek területigényes létesítményeit, továbbá a rendeltetés szerinti működésük által megkövetelt védőterületeket be kell tartani.
- (2) Az ivóvíz termelésére, továbbítására, szétosztására szolgáló létesítmények védőterületein csak rendeltetésszerű üzemelés érdekében végzett építési tevékenység folytatható.
- (3) A szennyvíz a csatornahálózat kiépítéséig csak zárt vízzáróan kialakított szennyvíztározóba helyezhető el.
- (4) Csapadékvíz elvezetést minimum nyílt árokrendszerrel kell megoldani.
- (5) A meglévő és új üzemi létesítménynél a keletkező szennyvizek kezelésének módjáról, egyedileg a keletkező szennyvizek mennyiségének és minőségének függvényében az érintett szakhatóságok bevonásának kötelezettsége szükséges.
- (6) A regionális távközlési hálózat nyomvonalától a tengelytől mért 2-2 m-es védőtávolság betartandó.
- (7) A vízkivételi mű kerítésétől 100 m védőtávolság biztosítandó.
- (8) A gázvezeték tengelyétől mért 5-5 m védőtávolság betartandó.
- (9) A belterületi ivóvíz és szennyvíz gerinchálózat, valamint a bekötővezeték nyomvonalától a szabványban előírt védőtávolságot be kell tartani. Külterületi ivóvíz és szennyvíz gerincvezeték vízvezetési szolgalmi sávját biztosítani kell.

### **Vízrendezésre vonatkozó előírások**

#### **20. §.**

- (1) A már meglévő és újonnan beépíthető területeken a felszíni vízvezetést nyílt árokkal kell megoldani. A kül- és belterületi víz rendezését egységesen kell megoldani szakemberek bevonásával. Ennek szabályozási előírásaival a későbbiekben a HÉSZ kiegészítendő.
- (2) A meglévő árkoknál a szabályozási szélesség és védőterület nem csökkenthető.
- (3) Külterületi árkoknál a meder szélétől min. 5-5 m területet biztosítani kell az árok tisztításához.

### **Zöldterület**

#### **21. §.**

- (1) A zöldterületek az állandóan növényzettel fedett közterület, közpark. A zöldterületre az OTÉK 27. §-ában előírtak érvényesek.
- (2) Az alátámasztó munkarészek jelölik ki a zöldterületeket.
- (3) A nagyközségi szintű közparkot a településközpont vegyes területén, a templom mellett helyezkedik el, különös gonddal fenn kell tartani.
- (4) A temető és a szennyvíztisztító területén 20 m-es védőfásítás szükséges.
- (5) A zöldterületen legfeljebb 2 %-os beépítettséggel, a környezethez illeszkedő épületek helyezhetők el.

### **Erdőterület**

#### **22. §.**

- (1) A területen gazdasági célú erdőterületek vannak a vállalati, valamint a kárpótlás során magánkézbe került erdőterületek formájában. A területekre vonatkozó érvényes rendelet az OTÉK 28. §-a, továbbiakban „az erdőről és az erdő védelméről” szóló 1996. évi LIV. törvény, valamint a végrehajtására kiadott 29/1997.(IV. 30.) FMR jogszabályai kötelezően betartandók.
- (2) Az erdőterületek kezelése a mindenkor érvényes, erre vonatkozó rendeletek szerint lehetséges.
- (3) A kisebb mezőgazdasági értékű területeken (rét, legelő, nád) további erdő telepítése kívánatos.
- (4) Csak a 10 ha-t meghaladó terület nagyságú telken lehet 0,5 %-ban erdő rendeltetésnek megfelelő (erdészház) építményt elhelyezni az OTÉK 28. §. /4/ bekezdése szerint.

## Mezőgazdasági terület

### 23. §.

- (1) A területre az OTÉK 29. §-ában foglalt előírások érvényesek.
- (2) A területen
  - 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területen építményt elhelyezni nem lehet.
  - 720-1500 m<sup>2</sup> terület nagyságú telken nádas, gyep és szántó művelési ágban nyilvántartott kivétellel 3 % beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince).
  - Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- (3) Szőlő, gyümölcsös, kertművelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el lakóépület, mely a /2/ bekezdés 3. pontjában megengedett beépíttség felét azonban nem haladhatja meg. A különálló építmény magassága legfeljebb 7,5 m lehet.
- (4) Ha a telek nem éri el az építmény elhelyezhetőségéhez szükséges terület nagyságot, úgy a tulajdonosok megállapodása alapján a szomszédos telkek együttes területe szerint számított egy közös építmény helyezhető el.
- (5) A mezőgazdasági területek 3 részre oszthatók.
  1. Cikolai tavak mellett található területek, nádas, gyep, szántó.
  2. Mezőgazdasági művelésű külterületek, szántó.
  3. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület szélrómú-parkkal.
- (6) Cikolai tavak mellett található területek
  1. A területek turisztikai, szabadidő eltöltését (pl. horgászat, lovaglás) szolgáló területté alakítása külön szabályozási terv szerint lehetséges.
  2. A területen csak a műveléshez, fenntartáshoz szükséges létesítmények, épületek helyezhetők el.
- (7) Más mezőgazdasági területre az OTÉK 28. §-án túli előírást a szabályozás nem tartalmaz.
- (8) Állattartó telepet csak olyan technológiával lehet létesíteni, amely víz, talaj és levegőszennyezést nem okoz.
- (9) Természeti területnek minősülő területek (lásd: Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság M=1:25000 térképet) gyepes területek. Több védett növényfaj élőhelyein a növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, művelési ágot változtani, területet belterületbe vonni tilos.
- (10) A „Korlátozott használatú mezőgazdasági terület szélrómú-parkkal” elnevezésű övezet a település külterületének nyugati részén található  
 078, 081, 092/1, 092/2, 066, 048,  
 075/1, 075/2, 075/3, 075/5, 075/6, 075/7, 075/8, 075/9, 075/10, 075/11,  
 075/12,  
 077/1, 077/2, 077/5, 077/6, 077/7, 077/8, 077/9, 077/10, 077/11, 077/12,  
 046, 030, 031, 033/5,  
 034/1, 034/2, 034/3, 034/4, 034/5, 034/6, 034/7, 034/8, 034/9, 034/10,  
 034/11, 034/12, 034/13, 034/14, 034/15,  
 035/32, 045/3, 045/12,  
 021/1, 021/2, 021/3, 021/11, 021/14, 021/15, 021/16, 021/17, 021/18,  
 021/19, 021/20  
 helyrajzi számú ingatlanokat foglalja magába, továbbá a település külterületének dél-nyugati részén található  
 0326/3, 0326/4, 0326/5, 0326/6, 0326/7, 0326/8, 0326/10, 0326/11,  
 0326/12, 0326/13, 0326/14, 0326/15, 0326/16, 0326/17, 0326/18, 0326/19,  
 0326/20, 0336/1, 0336/2, 0336/7, 0336/8, 0336/10, 0336/11, 0336/14,  
 0336/15, 0336/16, 0336/17, 0336/18, 0336/19, 0336/20, 0336/22 helyrajzi számú külterületi ingatlanokat foglalja magába.
- (11) A „Korlátozott használatú mezőgazdasági terület szélrómú-parkkal” című övezetben
  - a szélrómúvek, a hozzávezető feljavított utak, szerviz utak és elektromos földkábelek illetve légvezetékek a meglévő ingatlanokon elhelyezhetők,
  - épületek a szélrómúvek védőövezetében nem építhetők,

- a szélérőműveket a vasúti pályatesttől és egymástól, valamint a magasfeszültségű elektromos légvezetéktől és kőolajvezetéktől a dőléstávolságnál közelebb telepíteni nem szabad,
- a tervezett nagysebességű vasút nyomvonalától 250 m védőtávolság tartandó,
- a szélérőműveket a lakóépületekhez az előírt védőtávolságnál közelebb helyezni nem szabad,
- maximális szélérőmű magasság a lapáttal együtt: 200 m,
- a szélérőművek a külterület nyugati részén a 021/14,15,17,18, 034/5,8,9, 075/1 és a 077/6 hrsz-ú ingatlanokon épülnek fel, továbbá a külterület dél-nyugati részén a 0326/5,10,13,14,15,16,17,18,19,20, 0336/7,8,15,16,19,22 hrsz-ú ingatlanokon épülnek fel,
- az utak, elektromos vezetékek az övezet bármelyik ingatlanán átvezethetők.

## **Egyéb területek**

### **24. §.**

- (1) Egyéb területek a vízgazdálkodással összefüggő területek
  - a) árkok, állóvizek medre és partja.
- (2) A területen vízkár elhárítási létesítmények helyezhetők el.
- (3) Egyéb létesítmények (pl. lovaglópálya) csak külön szabályozási terv és vízügyi hatóság engedélye alapján helyezhetők el.
- (4) A természetes vizek, továbbá burkolatlan mederkialakítású mesterséges tavak (továbbiakban: esővizek) medrét és partvonalát megváltoztatni csak az illetékes szakhatóság engedélyezése után szabad.
- (5) A partokat kísérő fák, a növény és állatvilág megmaradását biztosítani kell.
- (6) Vízpartok kezelése érdekében - egyéb előírás hiányában - a parttól mért 5 m-es sávban a fenntartást korlátozó tevékenységet folytatni, illetve ilyen létesítményt elhelyezni nem lehet.
- (7) A cikolai tavak hasznosítása a tulajdonos, illetve használó által kidolgozott ütemterv szerint lehetséges.
- (8) Vízállásos, mély fekvésű területeket feltölteni, továbbá azon más tevékenységet folytatni csak az illetékes szakhatóságok előzetes engedélyezése után szabad.
- (9) Vízállásos területeket, ahol ez szükséges be lehet keríteni.

### III. fejezet

#### Helyi építészeti értékvédelem, településszerkezet, településkép, műemlékek védelme

##### 25. §.

- (1) A település sajátos arculatát meghatározó utcahálózatot, a jellegzetes beépítés, a településkép jellemző irányokból való feltáró látványát meg kell őrizni, és ezek továbbfejlesztése fokozott körütekintést igényel.
- (2) A jellegzetes völgyeletekben elhelyezkedő vízfolyások, tavak különös gondossággal kezelendők.
- (3) A településen műemlék épület nem található.
- (4) Helyi értéket képvisel a templom és környéke, a 048 hrsz-ú kastély és a hozzátartozó kert. A templom orgonája védettség alatt áll. A helyi értékű építmények bontása nem megengedett. Korszerűsítésük, bővítésük a meglévő értékek megtartásával - vitás esetben az OMF szakvéleményének beszerzésével - lehetséges.

### IV. fejezet

#### Környezetvédelmi előírások

##### 26. §.

- (1) A környezetvédelmi előírások
  - a föld,
  - a levegő,
  - a víz,
  - a zaj rezgés elleni védelemre, továbbá
  - a hulladékgazdálkodásra irányulnak.
- (2) A föld védelme
  - a) A mezőgazdasági területeken területet más célra felhasználni, csak a rendezési terv szabályozási lapjának jóváhagyása után lehetséges.
  - b) Ezen területek más célú felhasználásáig a jelenlegi művelés folytatandó az 1994. évi LV. - termőföldről szóló - törvény alapján.
- (3) A levegőtisztaság védelme
  - a) A település közigazgatási területe levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriába tartozik. A területen csak olyan tevékenység végezhető, melynek során teljesülnek a védett I. területre vonatkozó 4/1986.(VI. 02) OKTH rendelkezés mellékletében előírt szennyezőanyag kibocsátási határértékek. Új létesítmények illetve technológiák üzemeltetésénél teljesíteni kell az 5/1990.(XII. 06.) NM rendelet alapján az MSZ 2185-1990 országos szabványban előírtakat.
  - b) Veszélyes és kommunális hulladék nyílt téri égetéssel történő megsemmisítése tilos.
  - c) A település környezetvédelme érdekében a belterületi határtól 1000 m távolságon belül semmilyen bűzös, szagos fertőzésveszélyes tevékenység nem folytatható, ilyen létesítmény nem helyezhető el, ez alól kivételt képez a pusztaszabolcsi szennyvíztisztító telep.
  - d) Az újonnan épülő üzemeknél, telephelyeken a területhasználati építési és használatbavételi eljárás során be kell tartani a levegővédelmi előírásokat.
- (4) A víz és talajvédelem
  - a) A közigazgatási területen átfolyó és élő vízfolyásokba, tavakba, csatornába, árkokba és egyéb felszíni vizekbe, valamint a talajba szennyvizet, folyékony hulladékot, trágyalevet bevezetni tilos. A befogadó vízfolyásba a 3/1984.(II. 07.) OVH rendelkezés 1. számú melléklete szerinti VI. vízminőségi kategóriára vonatkozó határértéknél rosszabb minőségű víz nem kerülhet.
  - b) Állattartó telepek csak olyan technológiával működhetnek, amelyek víz, talaj és levegőszennyezést nem okoznak. Kommunálistól eltérő jellegű technológiai szennyvizet csak megfelelő előkezelés után lehet közcsatornára kötni, vagy a szennyvíztelepre szállítani. Az előtisztító műtárgy megléte szükséges a használatbavételi engedélyhez.
  - c) A település területe többször módosított 3/1987.(II. 07.) OVH rendelet szerint sem felszíni, sem felszín alatti vízvédelem szempontjából nem kiemelt területen helyezkedik el. Új létesítmények esetén az építési engedélyezést közcsatorna bekötéséhez kell kötni. Amennyiben ez belátható időn

belül nem lehetséges, a szennyvizet vízzáró aknában kell gyűjteni, és rendszeres szippantással gondoskodni kell azok elszállításáról a pusztaszabolcsi szennyvíztisztító telepen kialakított szippantott szennyvíz fogadóba. A terület csapadékvíz elvezetését a telekalakítással egyidejűleg meg kell oldani.

- (5) Zaj elleni védelem
- a) A zaj elleni védelem szempontjából a 4/1984.(I. 23.) EüM és a 12/1983.(V. 12.) MT rendelet előírásait kell figyelembe venni.
  - b) Zajt keltő, és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülése biztosított legyen.
  - c) Új üzem, szórakoztató, kereskedelmi és egyéb létesítmények esetén az üzemeltetésből eredő zajterhelés mértéke nem haladhatja a meg a jelenlegi belterületen a lakóterületen megengedett határértéket.
  - d) A meglévő vasúti és egyéb területek mentén épületek csak a megengedett határértékek biztosításával helyezhetők el.
  - e) A vasút zajvédelmi területén védendő létesítmény nem helyezhető el. A hatásterületet a hosszú távú forgalom alapján akusztikai számításokkal kell meghatározni. Amennyiben védendő épület elhelyezése szükséges, úgy azt zajvédelmi szempontból mérésekkel igazolni kell.
  - f) Lakókörnyezetben ipari jellegű létesítmény kisüzem, vállalkozás csak a zajvédelmi előírások maradéktalan betartásával engedélyezhető.
  - g) Megengedett hangnyomás szintek:
    - Laza beépítésű területen megengedett egyenértékű a hangnyomásszint: nappal 6-22 óráig 50 Db, éjjel 22-6 óráig 40 Db.
    - Település központ vegyes terület: nappal 55 Db, éjjel 45 Db.
    - Iparterületek, állattartó telepek: nappal 60 Db, éjjel 50 Db.
- (6) Hulladékgyűjtés
- a) A meglévő és új területeken csak szervezett, regionálisan megoldott hulladéklerakó helyre lehet a szemetet szállítani. Az elhullott állati tetemek ideiglenes elhelyezését konténerben kell megoldani, helyét kijelölni az állategészségügyi törvény szerint. Az építési törmelék elhelyezéséről az önkormányzat esetenként dönt.
  - b) A megszünt szeméttelp rekultiválandó.
- (7) Az önkormányzat környezet védelméről szóló 13/1994.(XII. 01.) számú rendelete további részletes szabályokat tartalmaz, melyek alkalmazása e rendelettel együtt kötelező.

## V. fejezet

### A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények, építési követelmények

#### 27. §.

- (1) Építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi szabályozási előírásnak megfelelően szabad.
- (2) Beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új építményt építeni, átalakítani, bővíteni, rendeltetési vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha az
  - a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
  - b) közérdeket nem sért,
    - ba) nem érinti károsan a környezet természeti, táji és építészeti értékei védelmének érdekeit,
    - bb) nem veszélyezteti a talaj és vízgazdálkodást,
    - bc) nem befolyásolja a terület rendeltetésszerű felhasználását,
    - bd) megfelelő megközelítés biztosított, illetve biztosítható.

## **Telekalakítás**

### **28. §.**

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és szabályozási előírásnak megfeleljen.

## **Útépítési közművesítési hozzájárulás**

### **29. §.**

- (1) A helyi szabályzatban előírt utakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell építeni.
- (2) A helyi közutat, illetve közművet a települési önkormányzat létesíti, annak költségét részben, vagy egészben az ingatlanok tulajdonosaira háríthatja. A hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok esetében a település önkormányzat rendeletté szabályozza.

## **Záró rendelkezés**

### **30. §.**

- (1) Jelen rendelet 2001. március 1. napján lép életbe.
- (2) Jelen rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Pusztaszabolcs, 2001. február 28.

Czompó István s.k.  
polgármester

/Szotyori-Nagy Istvánné/ s.k.  
jegyző helyett